

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI IN INDIVIDUALNO
ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV ZA PARCELE IN DELE PARCEL ŠT. 592,
593/3, 594/5, 594/6, 594/7, 593/5, 3566/1, 594/9, 594/8, 568/3, 568/4, 3567/15, VSE K.O.
2266 AJBA

(skrajšano: ELP za EUP CO 04)

ID LP št. xxxx

julij 2026

Naziv elaborata lokacijske preveritve:

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi in individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za parcele in dele parcel št. 592, 593/3, 594/5, 594/6, 594/7, 593/5, 3566/1, 594/9, 594/8, 568/3, 568/4, 3567/15, vse k.o. 2266 Ajba

(skrajšano: ELP za EUP CO 04)

Identifikacijska številka LP (enotni register MOP):

XXXX

Naročnik/pobudnik:

AVANTNATUR INŽENIRING d.o.o.

Tomačevska 7a

1000 Ljubljana

Pripravljenec:

OBČINA KANAL OB SOČI

Trg svobode 23 p.p. 50

5213 Kanal

Izdelovalec LP:

PROJEKT d.d. Nova Gorica

Kidričeva ulica 9a

5000 Nova Gorica

Odgovorni vodja naloge:

mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh.

ZAPS 1177 A

Projektant:

Maša Širca, abs.arh.

Številka elaborata (izdelovalca):

15/26

Kraj in datum:

Koper, julij 2026

VSEBINA

TEKSTUALNI DEL

- 1 NAMEN IN OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE
- 2 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA
- 3 UTEMELJITEV IZPOLNJEVANJA POGOJEV ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI
- 4 UTEMELJITEV IZPOLNJEVANJA POGOJEV ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV
- 5 PREDLOG SKLEPA LOKACIJSKE PREVERITVE
- 6 PODATKOVNI VIRI

GRAFIČNI PRIKAZI OBMOČJA LP

- 1 Prikaz območja LP na izseku iz kartografskega dela OPN občine Kanal ob Soči
- 2 Prikaz območja LP na DOF
- 3 Prikaz območja LP na geodetskem posnetku
- 4 Prikaz območja LP na katastru

DIGITALNE GRAFIČNE PRILOGE

- 1 Izvorno območje
- 2 Območje lokacijske preveritve
- 3 Tiff

1 NAMEN IN OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Na podlagi 135. in 136. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl.US, 75/25 in 14/26; v nadaljevanju ZUreP-3) je dana pobuda za izvedbo lokacijske preveritve (v nadaljevanju LP) za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, ki je v veljavnem Občinskem prostorskem načrtu Občine Kanal ob Soči (Uradni list RS, št. 98/12, 80/13, 76/14, 37/15, 82/15, 86/25; v nadaljevanju OPN) določeno s podrobnejšo namensko rabo prostora A (razpršena poselitve) ter za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (v nadaljevanju: PIP). Območje se nanaša na enoto urejanja prostora (EUP) CO 04, kot je določena v OPN Občine Kanal ob Soči.

Predmet elaborata je določitev stavbnega zemljišča ter utemeljitev individualnega odstopanja od PIP za potrebe odstranitve opuščene stanovanjske hiše in izvedbe nadomestne gradnje. Nadomestna stanovanjska hiša je načrtovana na severnejšem delu zemljišča, s čimer se pred objektom vzpostavi funkcionalno dvorišče, izboljšajo prostorska organizacija, dostopnost in bivalni pogoji. Hkrati se v objektu predvidi možnost opravljanja namestitvene dejavnosti kot dopolnilne rabe, ki prispeva k revitalizaciji opuščene poselitve in smotrni izrabi prostora.

Z lokacijsko preveritvijo se preverja in utemeljuje ustreznost preoblikovanja in širitve stavbnega zemljišča ter individualnega odstopanja od PIP ob upoštevanju prostorskih značilnosti območja, krajinskih danosti, obstoječe poselitvene strukture in pogojev za skladen prostorski razvoj.

Investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga določitev obsega stavbnega zemljišča ter individualno odstopanje od PIP za potrebe odstranitve obstoječega dotrajanega stanovanjskega objekta in izvedbe nadomestne gradnje. Predlagana določitev stavbnega zemljišča in individualno odstopanje omogočata umestitev novega stanovanjskega objekta na funkcionalno ustreznjšo lokacijo znotraj obravnavanega območja ter ureditev funkcionalne celote z ustreznimi zunanjimi površinami, dostopi in funkcionalnim dvoriščem. V objektu se predvidi tudi možnost opravljanja namestitvene dejavnosti kot dopolnilne rabe.

Predmet elaborata je so parcele in deli parcel št. 592, 593/3, 594/5, 594/6, 594/7, 593/5, 3566/1, 594/9, 594/8, 568/3, 568/4, 3567/15, vse k.o. 2266 Ajba.



Slika 1: Prikaz območja LP na DOF posnetku (vir: <https://pis.eprstor.gov.si/pis-gr-jv/tematika/116?lang=sl>)

Po javno dostopnih podatkih na obravnavanem območju razpršene (posamične) poselitve še ni bila izvedena nobena lokacijska preveritev.

2 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

Obravnavano območje leži na severozahodnem robu naselja Čolnice v občini Kanal ob Soči in predstavlja območje posamične poselitve z oznako EUP CO 04. Dostop do območja je urejen z regionalne ceste III. reda R3-606 Kanal–Lig–Mišček–Neblo (odsek 5703).

2.1 OŽJA LOKACIJA

Lokacijska preveritev se nanaša na območje ob območju razpršene poselitve A, na del enote urejanja prostora KGV. Obsega parcele in dele parcel št. 592, 593/3, 594/5, 594/6, 594/7, 593/5, 3566/1, 594/9, 594/8, 568/3, 568/4, 3567/15, vse k.o. 2266 Ajba. Obravnavano območje zaznamuje izrazito strm teren, ki se spušča od severovzhodnega dela proti jugovzhodu. Med južnim delom območja ob regionalni cesti in severnim delom predvidene umestitve objekta se teren na razdalji približno 26 m višinsko spremeni za približno 12–16 m, kar bistveno vpliva na možnosti umeščanja objektov, ureditev dostopov in oblikovanje funkcionalnih zunanjih površin.

Glede na tip preoblikovanja izvirnega območja se del parcel 593/3 in 592, obe k.o. Ajba severozahodno od območja razpršene poselitve, nanaša na širitev, medtem ko se na delu parcel 594/5, 594/6, 594/7, del 593/5, del 3566/1, del 594/9, del 594/8, del 568/3, del 568/4, del 3567/15, vse k.o. Ajba, v jugovzhodnem delu območja razpršene poselitve, izvede izvzem.



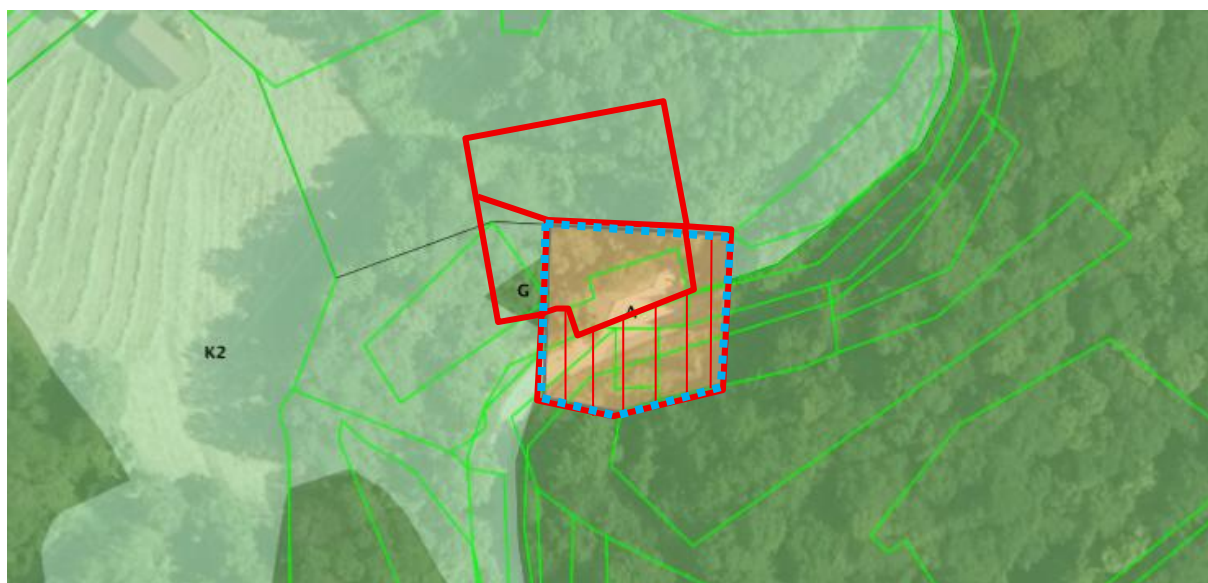
□ širitev izvirnega območja □ izvzem iz izvirnega območja □ izvorno območje

Slika 2: Prikaz izvirnega območja in območja LP na ortofoto posnetku
(vir: <https://pis.eprostor.gov.si/pis-gr-jv/tematika/116?lang=sl>)

Izvorno območje LP, v tem primeru območje razpršene poselitve na zemljiščih s parc. št. del 593/3, 594/4, 594/5, 594/6, 594/7, del 593/5, del 3566/1, del 594/9, del 594/8, del 568/3, del 568/4, del 3567/15, vse k.o. Ajba v površini 904,24 m², predstavlja začetno stanje, od katerega je odvisna velikost povečanja stavbnega zemljišča posamične poselitve.

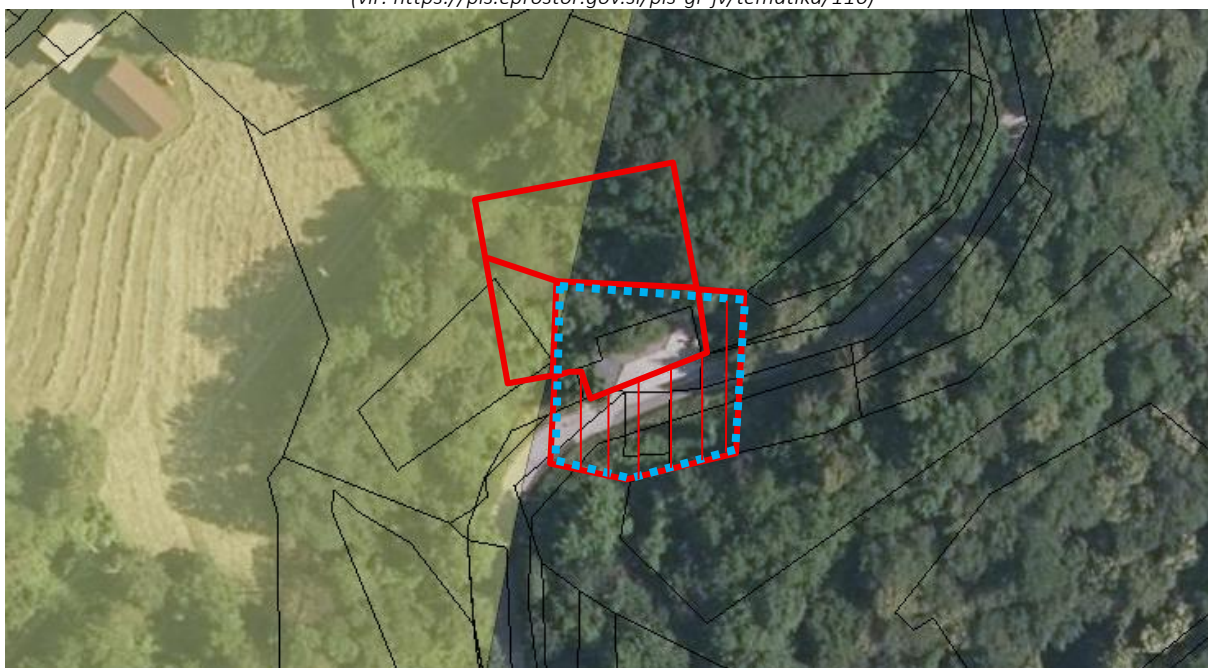
	Izvirno območje LP
k.o.	Ajba
parc. št.	del 593/3, 594/4, 594/5, 594/6, 594/7, del 593/5, del 3566/1, del 594/9, del 594/8, del 568/3, del 568/4, del 3567/15
podrobnejša namenska raba	A – površine razpršene poselitve
enota urejanja prostora (EUP)	CO 04
režimi in varovanja	EPO Korada – Kolovrat (ID 55500) – skrajno SZ del
površina (m ²)	904,24
prostorski izvedbeni pogoji v OPN	81.b člen OPN (EUP na območju namenske rabe A – površine razpršene poselitve)

Preglednica 1: Oprelitev izvirnega območja LP v OPN



 širitev izvirnega območja
 izvzem iz izvirnega območja
 izvirno območje

Slika 3: Prikaz izvirnega območja in območja LP na izseku iz veljavnega OPN in DOF
(vir: <https://pis.eprstor.gov.si/pis-gr-jv/tematika/116>)



Slika 4: Prikaz ekološko pomembnega območja z izvirnim območjem in območjem LP na DOF
(vir: https://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso)

Na območju razpršene poselitve v EUP CO 04 se nahaja en objekt:

- stanovanjski objekt, št. stavbe 594/4, leto izgradnje: 1850, naslov: Čolnica 12, Kanal.

2.2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Naročnik Elaborata lokacijske preveritve želi na parc. št. 592, 594/4 in 593/3, vse k. o. Ajba, izvesti nadomestno gradnjo obstoječe stanovanjske hiše ter v okviru objekta omogočiti opravljanje nastanitvene dejavnosti kot dopolnilne rabe.

Območje LP	
Preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča – IZVZEM STAVBNEGA ZEMLJIŠČA	
k.o.	Ajba
parc. št.	594/5, 594/6, 594/7, del 593/5, del 3566/1, del 594/9, del 594/8, del 568/3, del 568/4, del 3567/15
podrobnejša namenska raba	A – 11100 površine razpršene poselitve
enota urejanja prostora (EUP)	CO 04
režimi in varovanja	/
površina (m ²)	545,05
prostorski izvedbeni pogoji v OPN	81.b člen OPN (EUP na območju namenske rabe A – površine razpršene poselitve)
Preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča – ŠIRITEV STAVBNEGA ZEMLJIŠČA	
k.o.	Ajba
parc. št.	del 593/3
podrobnejša namenska raba	K1 – 20100 najboljša kmetijska zemljišča
enota urejanja prostora (EUP)	KGV
režimi in varovanja	EPO Korada – Kolovrat (ID 55500) – Z del
površina (m ²)	545,05
prostorski izvedbeni pogoji v OPN	/
Preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča – ŠIRITEV STAVBNEGA ZEMLJIŠČA	
k.o.	Ajba
parc. št.	del 593/3, del 592
podrobnejša namenska raba	K1 – 20100 najboljša kmetijska zemljišča G – 30100 gozdna zemljišča
enota urejanja prostora (EUP)	KGV
režimi in varovanja	EPO Korada – Kolovrat (ID 55500)
površina (m ²)	180,85
prostorski izvedbeni pogoji v OPN	/

Preglednica 2: Opredelitev območja LP v OPN

Območje povečave območja razpršene poselitve je v veljavnem OPN opredeljeno kot 20100 najboljša kmetijska zemljišča (K1) in v manjšem delu kot 30100 gozdna zemljišča (G). **Po dejanski rabi je del predmetnih parcel opredeljen kot 1500 drevesa in grmičevje.** Glede na bonitetno oceno zemljišča po evidenci GURS, parcela št. 593/3 k.o. Ajba dosega 39 bonitetnih točk, parcela št. 592 k.o. Ajba pa 34 bonitetnih točk, kar uvršča zemljišče med srednje rodovitna zemljišča z omejenimi pridelovalnimi zmogljivostmi v primerjavi z zemljišči višjih bonitetnih razredov. Na območju posamične poselitve se izvirno stavbno zemljišče preoblikuje tako, da se južno in vzhodno zmanjša v obsegu 545,05 m², severozahodno pa razširi v obsegu 725,90 m². Stavbno zemljišče izvirne enote se poveča za 180,85 m².

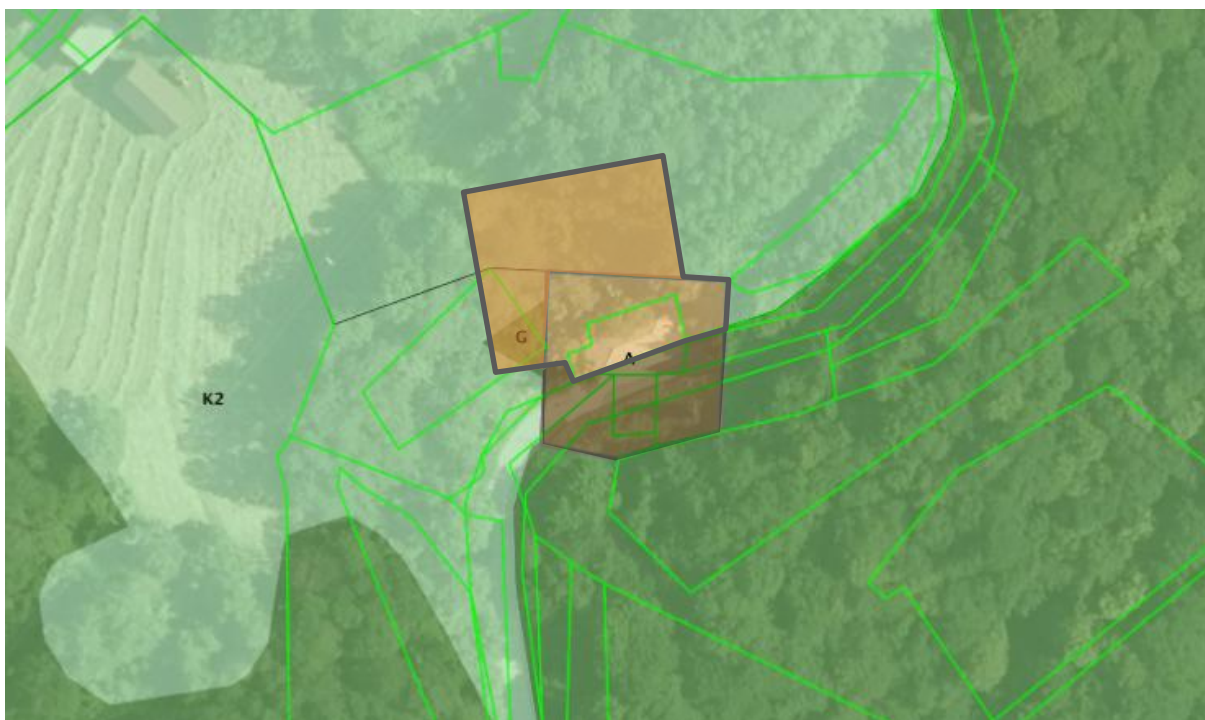
odstopanje je namenjeno omogočanju ustrežnejše umestitve nadomestnega stanovanjskega objekta glede na posebne prostorske okoliščine obravnavanega območja, predvsem izrazito strm teren, potek regionalne ceste in omejene možnosti funkcionalne organizacije obstoječega stavbnega zemljišča. Predvidena ureditev ne bo imela negativnega vpliva na rešitve, načrtovane z OPN, niti na obstoječi tipološki vzorec razpršene poselitve tega dela občine. Umestitev objekta upošteva značilnosti izvirnega območja LP in širšega prostora, kjer prevladujejo domačije v odprtem prostoru, ter ohranja značilen arhitekturni in poselitveni vzorec območja.

Načrtovana širitev stavbnega zemljišča je locirana na SZ delu območja razpršene poselitve v EUP KGV na parcelah št. 593/3 in 592, obe k.o. Ajba. S tem se ohranja morfologija pozidave in oblika razpršene poselitve v lokalno prepoznani obliki manjšega zaselka posameznih enostanovanjskih stavb. Ohranja se torej tipološki vzorec, ki se zagotavlja skozi upoštevanje prepoznanih poselitvenih značilnosti v prostoru, med drugim tudi ohranjanja obsega stavbnih zemljišč posamične poselitve.

Z lokacijsko preveritvijo se omogoča prilagoditev prostorskih ureditev konkretnim potrebam investitorja z jasno in dodelano investicijsko namero. Predlagane ureditve predstavljajo okoljsko sprejemljiv poseg na komunalno opremljenem območju, pri čemer se zagotavlja minimalen vpliv na obstoječo posamično poselitev ter skladnost z veljavnimi prostorskimi, varstvenimi in drugimi pravnimi režimi.

2.3 NOVO OBMOČJE POSAMIČNE POSELITVE

Glede na površino izvirnega območja LP (904,24m²), se obstoječe stavbno zemljišče območja razpršene poselitve s povečanjem izvirnega območja LP poveča za 20 %, kar je skladno z 135. členom ZUreP-3. Novo območje posamične poselitve bo tako zajemalo območje veliko 1085,09 m².



Slika 6: Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz OPN in DOF
(vir: <https://pis.eпростor.gov.si/pis-gr-jv/tematika/116?lang=sl>)

	Novo območje posamične poselitve
k.o.	Ajba
parc. št.	del 592, del 593/3, 594/4, 594/5, 594/6, 594/7, del 593/5, del 3566/1, del 594/9, del 594/8, del 568/3, del 568/4, del 3567/15

podrobnejša namenska raba	A – površine razpršene poselitve
enota urejanja prostora (EUP)	CO 04
režimi in varovanja	EPO Korada – Kolovrat (ID 55500) – skrajno SZ del
površina (m ²)	1085,09
prostorski izvedbeni pogoji v OPN	81.b člen OPN (EUP na območju namenske rabe A – površine razpršene poselitve)

Preglednica 3: Opredelitev novega območja posamične poselitve v OPN

2.4 VARSTVENI REŽIMI

Na podlagi podatkov Zavoda RS za varstvo narave se severozahodni del območja nahaja znotraj ekološko pomembnega območja Korada – Kolovrat (ID 55500).

Na obravnavani lokaciji niso evidentirana območja Natura 2000 niti zavarovana območja narave. Glede na načrtovano umestitev posega in njegovo naravo se ocenjuje, da izvedba posega ne bo povzročila pomembnih negativnih vplivov na ekološko pomembno območje, njegove varstvene cilje ali ekološke funkcije.

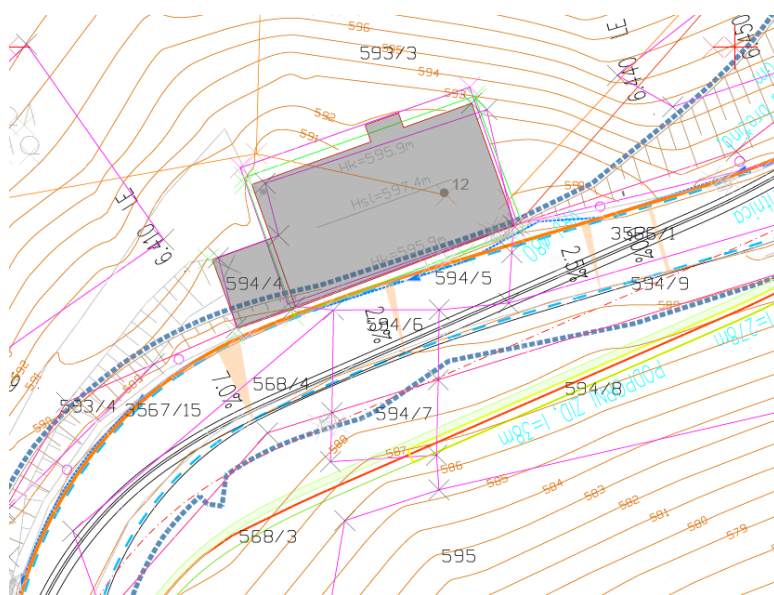
2.5 UPOŠTEVANJE FIZIČNIH LASTNOSTI ZEMLJIŠČA NA OBMOČJU OBRAVNAVE

Območje lokacijske preveritve upošteva fizične lastnosti zemljišč na obravnavanem območju, in sicer:

- posega izven območij varstva površinskih voda in območij kompleksnih kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom oz. zemljišč, na katerih so bile izvedene agrarne operacije;
- konfiguracijo terena, pri čemer je treba upoštevati izrazito strm relief pri katerem teren med južnim in severnim delom območja v razdalji približno 26 m premaga približno 12–16 m višinske razlike, zato je umeščanje objekta mogoče le s prilagajanjem konfiguraciji terena;
- stabilnost zemljine in pogoje za varno umeščanje objekta v prostor;
- obstoječo prometno infrastrukturo, predvsem potek regionalne ceste, ki prečka obravnavano območje ter vpliva na razdelitev stavbnega zemljišča, dostopnost in možnosti funkcionalne organizacije območja.

2.6 DOSTOP IN KOMUNALNA OPREMLJENOST

Dostop do območja je urejen z regionalne ceste III. reda R3-606 Kanal–Lig–Mišček–Neblo (odsek 5703), ki poteka preko obravnavanega območja in predstavlja osnovno prometno povezavo do obstoječe razpršene poselitve. Iz projektne dokumentacije za rekonstrukcijo regionalne ceste izhaja, da nova



Slika 7: Izsek iz projekta za rekonstrukcijo regionalne ceste (City studio d.o.o.)

ureditev ceste z razširjenim cestnim svetom in pripadajočimi elementi posega na območje obstoječega stanovanjskega objekta (Slika 7). Rekonstrukcija bistveno spremeni prostorske razmere ob regionalni cesti, zato ohranitev objekta na obstoječi lokaciji oziroma izvedba nadomestne gradnje na istem mestu ni več smiselna. Premik nadomestnega objekta severneje omogoča ustrezne odmike od rekonstruirane ceste, izboljšuje prometno varnost ter zagotavlja kakovostnejše in varnejše bivalno okolje.

Glede na javno dostopne podatke zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture je območje komunalno opremljeno. Obstoječi objekt je priključen na TK omrežje ter napajan z nadzemnim NN daljnovodom.

Oskrba s pitno vodo je zagotovljena z lastnim vodnim virom (zajetje) in pripadajočim sistemom oskrbe objekta. Takšen način oskrbe je značilen za območja razpršene poselitve, kjer javno vodovodno omrežje ni vzpostavljeno, ter omogoča ustrezno oskrbo obstoječega in načrtovanega objekta.

Ker na širšem območju ni urejene javne fekalne kanalizacije, se zbiranje in čiščenje komunalne odpadne vode uredi z malo komunalno čistilno napravo (MKČN), skladno s predpisi s področja varstva voda in varstva okolja.

Meteorne vode s streh objektov se uredijo z zadrževanjem v zadrževalniku, višek meteornih voda pa se kontrolirano ponika na zemljišču investitorja. Sistem odvajanja meteornih voda bo izveden tako, da ne bo povzročal dodatne erozije, zamakanja ali destabilizacije terena, kar je pomembno zaradi izrazito strmega reliefa obravnavanega območja.

Obstoječa razpršena poselitev je ustrezno komunalno opremljena:

- dostop z regionalne ceste III. reda R3-606 Kanal–Lig–Mišček–Neblo (odsek 5703),
- priključek na TK omrežje,
- napajanje z nadzemnim NN daljnovodom,
- lastna oskrba s pitno vodo iz obstoječega vodnega vira (zajetje),
- individualno zbiranje in čiščenje komunalnih odpadnih voda (MKČN).

3 UTEMELJITEV IZPOLNJEVANJA POGOJEV ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI

Utemeljitev skladnosti predmetne LP z določili 32. in 135. člena ZUreP-3 je razvidna iz spodnje preglednice.

32. člen ZUreP-3 (ohranjanje posamične poselitve)
UTEMELJITEV SKLADNOSTI
• Širitev obstoječih dejavnosti: DA - Obravnavano območje predstavlja območje posamične (razpršene) poselitve z obstoječim stanovanjskim objektom nekdanje domačije, ki je zaradi dotrajanosti opuščen in potreben celovite prenove oziroma nadomestne gradnje. - S predlagano LP se ohranja obstoječa posamična poselitev ter preprečuje njeno nadaljnje propadanje. Predvidena je odstranitev dotrajanega objekta in izvedba nadomestne gradnje stanovanjskega objekta na funkcionalno ustrežnejši lokaciji znotraj obravnavanega stavbnega zemljišča. Predlagana umestitev upošteva izrazito strm teren in potek regionalne ceste ter omogoča ureditev funkcionalnega dvorišča, boljšo organizacijo dostopov in kakovostnejšo prostorsko ureditev. - V stanovanjskem objektu se predvidi tudi možnost opravljanja namestitvene dejavnosti kot dopolnilne rabe, ki prispeva k revitalizaciji območja, njegovi ponovni oživitvi ter smotrni rabi obstoječega poselitvenega vzorca, pri čemer osnovna namembnost objekta ostaja stanovanjska. - Predlagana ureditev je skladna z namenom 32. člena ZUreP-3, saj zagotavlja ohranjanje in revitalizacijo posamične poselitve, preprečuje nadaljnjo degradacijo prostora ter prispeva k ohranjanju značilnega poselitvenega in krajinskega vzorca območja.
• Ohranjanje obstoječih arhitekturnih in tipoloških vzorcev posamične poselitve: DA - Za območje LP v osnovi veljajo enaki PIP, kot veljajo za izvorno območje EUP CO 04. V okviru lokacijske preveritve se predlaga individualno odstopanje od posameznih PIP, ki je

utemeljeno s specifičnimi prostorskimi razmerami obravnavanega območja in ne vpliva na ohranjanje značilnega arhitekturnega ter tipološkega vzorca posamične poselitve. - Predlagana LP omogoča preoblikovanje in minimalna širitev stavbnega zemljišča za potrebe odstranitve obstoječega dotrajanega stanovanjskega objekta ter izvedbe nadomestne gradnje na funkcionalno ustrežnejši lokaciji. Gre za prenovo in revitalizacijo že poseljenega območja brez širjenja razpršene gradnje v odprti prostor, s čimer se zagotavljata racionalna raba prostora in ohranjanje obstoječega poselitvenega vzorca. - Načrtovano preoblikovanje in minimalna širitev stavbnega zemljišča ohranjata značilno obliko razpršene poselitve. Predlagana ureditev ne predstavlja vzpostavljanja novega poselitvenega vzorca, temveč izboljšuje funkcionalno organizacijo obstoječe domačije z umestitvijo novega stanovanjskega objekta na lokacijo, ki je glede na izrazito strm teren in potek regionalne ceste prostorsko ustrežnejša. - Obravnavano območje se ne nahaja na vizualno izpostavljeni legi, zato predlagana ureditev ne bo imela motečega vpliva na podobo naselja in krajine. - Na območju LP je predvidena gradnja stanovanjskega objekta, kar je skladno z namensko rabo območja razpršene poselitve in določili OPN. V objektu se predvidi tudi možnost opravljanja namestitvene dejavnosti (12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev) kot dopolnilne rabe, pri čemer osnovna namembnost objekta ostaja stanovanjska.
- Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena: DA - Obravnavano območje predstavlja obstoječo posamično poselitev z že vzpostavljeno osnovno komunalno infrastrukturo, zato predlagano preoblikovanje in minimalna širitev stavbnega zemljišča ne zahtevata vzpostavitve nove javne gospodarske infrastrukture. - Dostop do območja je zagotovljen z regionalne ceste III. reda R3-606 Kanal–Lig–Mišček–Neblo (odsek 5703), ki omogoča ustrezno prometno dostopnost obstoječega in načrtovanega objekta. - Obstoječi objekt je priključen na TK omrežje ter napajan z nadzemnim NN elektroenergetskim vodom. Oskrba s pitno vodo je zagotovljena z lastnim vodnim virom (zajetje) in pripadajočim sistemom oskrbe. - Ker na območju ni javne fekalne kanalizacije, se zbiranje in čiščenje komunalnih odpadnih voda zagotavlja z malo komunalno čistilno napravo (MKČN). Meteorne vode se zbirajo v zadrževalniku, višek meteornih voda pa se kontrolirano ponika na zemljišču investitorja, pri čemer je sistem načrtovan tako, da ne povzroča erozije ali destabilizacije izrazito strmega terena.
- Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal: DA - S predvidenim posegom se ne pričakuje bistvenih negativnih vplivov na okolje ali na obstoječo posamično poselitev. Predlagana ureditev predstavlja revitalizacijo obstoječe domačije z odstranitvijo dotrajanega stanovanjskega objekta in izvedbo nadomestne gradnje na funkcionalno ustrežnejši lokaciji znotraj obravnavanega območja. - Predlagano preoblikovanje in minimalna širitev stavbnega zemljišča ne pomenita širjenja razpršene poselitve v odprti prostor, temveč omogočata kakovostnejšo prostorsko ureditev obstoječega stavbnega zemljišča, prilagojeno izrazito strmemu terenu in poteku regionalne ceste. - Predvidena dopolnilna namestitvena dejavnost v okviru stanovanjskega objekta po svojem obsegu ne bo povzročala bistvenega povečanja prometnih, okoljskih ali drugih obremenitev prostora. Predlagana ureditev ne bo imela negativnega vpliva na podobo naselja, krajine ali na značilen poselitveni vzorec območja.
- Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi: DA - Načrtovani poseg upošteva veljavne pravne režime in omejitve v prostoru. Predlagana določitev stavbnega zemljišča in individualno odstopanje od PIP ne posegata v pravne režime na način, ki bi onemogočal izvedbo načrtovane ureditve.

- Skladnost načrtovanega posega z veljavnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji, mnenji pristojnih nosilcev urejanja prostora ter drugimi predpisi bo podrobneje preverjena v fazi izdelave projektne dokumentacije in v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. - Na obravnavanem območju ni sprejetega državnega prostorskega izvedbenega akta. - Območje LP se nahaja znotraj ekološko pomembnega območja (EPO) Korada–Kolovrat, ID 55500. Predlagani poseg predstavlja nadomestno gradnjo stanovanjskega objekta znotraj obstoječe posamične poselitve in preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča, zato ne pomeni širjenja poselitve v nepozidan prostor. - Iz elaborata izhaja, da predlagana ureditev ni v nasprotju z veljavnimi pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami, ki veljajo na obravnavanem območju.
• Načrtovani posegi v prostor so skladni z varstvenimi usmeritvami: DA Območje LP se deloma nahaja znotraj ekološko pomembnega območja Korada – Kolovrat (ID 55500), vendar ne posega na območja Natura 2000 niti na zavarovana območja narave. Glede na značaj in umestitev posega se ocenjuje, da načrtovani poseg ne bo imel pomembnih negativnih vplivov na varstvene cilje ali ekološke funkcije EPO.
135. člen ZUreP-3 (določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi) UTEMELJITEV SKLADNOSTI • Upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča in pravnih režimov na tem območju: DA - Načrtovano preoblikovanje in minimalna širitev stavbnega zemljišča sta namenjena omogočanju odstranitve obstoječega dotrajanega stanovanjskega objekta in izvedbi nadomestne gradnje na funkcionalno ustrežnejši lokaciji. Predlagana ureditev upošteva izrazito strm teren ter potek (rekonstruirane) regionalne ceste, ki razdeli obstoječe stavbno zemljišče in omejuje njegovo funkcionalno rabo. - S preoblikovanjem stavbnega zemljišča se vzpostavlja funkcionalno zaokrožena celota, ki omogoča ustrežnejšo umestitev objekta, ureditev dostopov in oblikovanje funkcionalnega dvorišča, ne da bi se širila poselitve v nepozidan prostor. - Predlagana ureditev se prilagaja obstoječi posamični poselitvi ter ohranja značilen tipološki vzorec območja. Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev je utemeljeno s specifičnimi prostorskimi razmerami obravnavanega območja in ne vpliva na prepoznavne značilnosti naselbinske strukture. - Lokacijska preveritev omogoča prilagoditev prostorskih ureditev konkretni investicijski nameri ob minimalnem vplivu na okolje ter skladnosti z veljavnimi prostorskimi, varstvenimi in drugimi pravnimi režimi. - Pomembno objektivno okoliščino predstavlja tudi načrtovana rekonstrukcija regionalne ceste R3-606/5703, s katero se razširi cestni svet ter uredijo utrjene brežine, odvodni jarki, mulde in drugi cestni elementi. Zaradi teh ureditev območje obstoječega stanovanjskega objekta deloma posega v prostor, potreben za rekonstrukcijo prometne infrastrukture, oziroma se bistveno zmanjša razpoložljiv funkcionalni prostor ob objektu. Investitor na te okoliščine ne more vplivati. Zato je umik nadomestnega objekta severneje objektivno potreben tako zaradi prilagoditve načrtovani prometni infrastrukturi kot zaradi zagotavljanja prometne in bivalne varnosti. Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega in ne presega 600 m² glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN: DA Sprememba obsega stavbnega zemljišča znaša 180,85 m², kar predstavlja 20 % (180,85m² /904,24m²) in torej ne presega 600 m² ter 20% izvirnega obsega.

4 UTEMELJITEV IZPOLNJEVANJA POGOJEV ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

4.1 IZVLEČEK IZ ZUreP-3

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev je natančneje urejeno v 136. členu ZUreP-3 in je mogoče v naslednjih primerih, ko investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju. Objektivne okoliščine so:

- **fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine;**
- nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo OPN niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.;
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

Predmetna LP za individualno odstopanje od PIP se predlaga zaradi objektivnih okoliščin, ki izhajajo iz posebnih značilnosti obravnavane lokacije. Obravnavano območje zaznamujejo izrazito strm teren, neugodna konfiguracija zemljišča, neprimerna parcelna struktura ter potek regionalne ceste preko območja, zaradi česar je obstoječa razporeditev stavbnega zemljišča funkcionalno omejena in ne omogoča optimalne umestitve nadomestnega stanovanjskega objekta z dopolnilno dejavnostjo pod pogoji, določenimi v veljavnem OPN.

Predlagana individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev se nanašajo na razmerje stranic objekta, največjo dovoljeno širino in etažnost objekta ter oblikovalske pogoje in pogoje glede dozidav osnovnega volumna objekta. Predlaga se, da obseg dozidav osnovnega volumna ni omejen z dodatnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji, temveč je določen z največjim dopustnim faktorjem zazidanosti (FZ). Predlagana odstopanja so potrebna zaradi zagotovitve funkcionalne, arhitekturno ustrezne in prostorsko prilagojene rešitve, ki omogoča umestitev objekta na za lokacijo najprimernejši del zemljišča, ureditev funkcionalnega dvorišča ter prilagoditev objekta zahtevnim reliefnim razmeram in poteku regionalne ceste po rekonstrukciji. Hkrati omogočajo večjo fleksibilnost pri arhitekturnem oblikovanju objekta, ne da bi se pri tem poslabšali prostorski, funkcionalni ali okoljski pogoji na obravnavani lokaciji.

Predlagana odstopanja ne pomenijo povečanja vplivov na okolje, temveč omogočajo kakovostnejšo izvedbo nadomestne gradnje ob upoštevanju obstoječih prostorskih danosti. Z njimi se zagotavlja skladnost z nameni prostorskega urejanja, racionalna raba prostora ter izboljšanje funkcionalnih in bivalnih pogojev obstoječe posamične poselitve.

Kakor navaja tretji odstavek 136. člena lahko občina, ne glede na prvi in drugi odstavek, dopusti odstopanje od PIP na zemljiščih z obstoječimi objekti, tudi če:

- gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;
- **gre za nadomestno gradnjo;**
- investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.

Četrty odstavek 136. člena ZUreP-3 določa, da je individualno odstopanje dopustno, če:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,

- se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine,
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Kot podrobneje pojasnjeno v nadaljevanju, so izpolnjeni vsi pogoji iz četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

4.2 VARSTVENI REŽIMI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju lokacijske preveritve se nahaja ekološko pomembno območje (EPO) Korada–Kolovrat (ID 55500). Obravnavani poseg se načrtuje na območju obstoječe posamične poselitve, kjer je že vzpostavljen stavbni fond in osnovna komunalna opremljenost. Predlagana ureditev vključuje odstranitev obstoječega dotrajanega stanovanjskega objekta ter izvedbo nadomestne gradnje, zato ne predstavlja širjenja poselitve v nepozidan prostor.

Pri načrtovanju posega se upoštevajo značilnosti območja in varstvene usmeritve, povezane z ekološko pomembnim območjem. Predvidena ureditev ne bo bistveno vplivala na naravne danosti območja, saj gre za revitalizacijo in funkcionalno izboljšanje obstoječe posamične poselitve.

4.3 PREDLOG IN OPIS Odstopanj

Z LP se predlagajo spremembe PIP, ki se nanašajo na razmerje stranic objekta, največjo dovoljeno širino in etažnost objekta ter oblikovalske pogoje in pogoje glede dozidav osnovnega volumna objekta na zemljiščih, ki so predmet elaborata. S predlaganim odstopanjem bi se omogočila ustrezna umestitev nadomestnega stanovanjskega objekta z dopolnilno dejavnostjo na območju obstoječe posamične poselitve.



Slika 8: Pogled na obstoječi stanovanjski objekt, predviden za odstranitev

4.3.1 Obravnavano določilo veljavnega akta

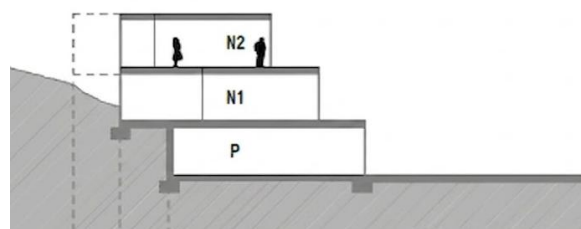
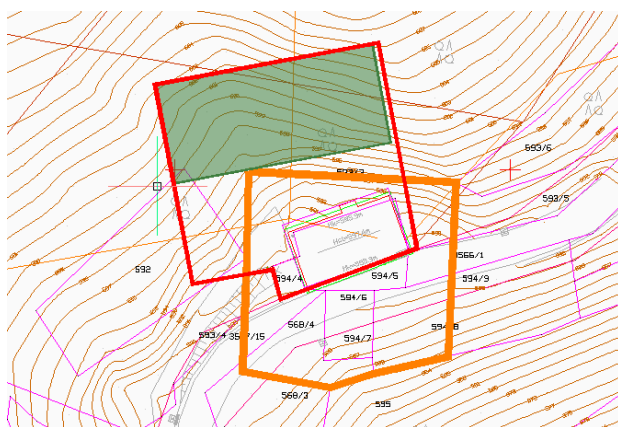
- a) **Tabela člena 81.b (EUP na območju namenske rabe A – površine razpršene poselitve)** Velikostno merilo in oblika stavbe namenjeno bivanju, se glasi:

»Osnovni stavbni volumen naj bo podolgovatega tlorisa, širine do 12,0 m in z najmanjšim razmerjem širine: dolžini 1:1,2, visok do E2 + M. K osnovnemu volumnu je dopustno dodajanje pomožnih volumnov do 50 % bruto tlorisne površine osnovnega volumna, ki naj bodo osnovnemu volumnu oblikovno podrejeni.«

ter nadalje:

Posebnosti oblikovanja: »Fasadna ploskev naj bo praviloma gladko ometana, okenske odprtine praviloma posamične in oblike pokončnega pravokotnika. Streha osnovnega stavbnega volumna naj bo praviloma dvokapna s slemenom v vzdolžni smeri, dodani pomožni volumni imajo lahko tudi ravno ali enokapno streho.«

Z lokacijsko preveritvijo se dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev glede razmerja stranic osnovnega stavbnega volumna, največje širine objekta, etažnosti ter oblikovanja objekta, tako da se dopusti podolgovat tloris objekta brez predpisanega razmerja med širino in dolžino, etažnost do (K)+P+2 ter individualno arhitekturno oblikovanje (oblikovanje fasad, velikost in razporeditev odprtín, izvedba ravne ozelenjene strehe ipd.). Dopusti se tudi izvedba kletne etaže (K), ki mora biti najmanj s treh strani vkopana v teren, pri čemer je lahko nad terenom vidna le fasada na strani uvoza v kletno etažo. Hkrati se črta določilo, da je osnovnemu volumnu dopustno dodajanje pomožnih volumnov do največ 50 % bruto tlorisne površine osnovnega volumna, ki morajo biti osnovnemu volumnu oblikovno podrejeni. Obseg morebitnih dozidav se določa izključno z največjim dopustnim faktorjem zazidanosti (FZ), ki znaša največ 0,5, skladno z določili OPN.



Slika 9: Prikaz umestitve nadomestnega objekta in prerez

4.3.2 Predlog odstopanja

- a) Predlagano individualno odstopanje od pogojev glede osnovnega stavbnega volumna, določenih v tabeli člena 81.b, se glasi:

»Z lokacijsko preveritvijo se na območju LP za potrebe nadomestne gradnje stanovanjskega objekta z dopolnilno dejavnostjo dopusti podolgovat tloris objekta brez predpisanega razmerja med širino in dolžino, največja širina objekta ni omejena, dopusti se etažnost do (K)+P+2 ter izvedba kletne etaže (K), ki mora biti najmanj s treh strani vkopana v teren, pri čemer je lahko nad terenom vidna le fasada na strani uvoza v kletno etažo. Določilo, da je osnovnemu stavbnemu volumnu dopustno dodajanje pomožnih volumnov do največ 50 % bruto tlorisne površine osnovnega volumna, se ne uporablja. Obseg

morebitnih dozidav se določa izključno z največjim dopustnim faktorjem zazidanosti (FZ), ki skladno z določili OPN znaša 0,5.«

b) Predlagano individualno odstopanje od pogojev glede oblikovanja objekta, določenih v tabeli člena 81.b se glasi:

»Z lokacijsko preveritvijo se na območju LP za potrebe nadomestne gradnje stanovanjskega objekta z dopolnilno dejavnostjo dopusti individualno arhitekturno oblikovanje objekta, vključno z oblikovanjem fasad, velikostjo in razporeditvijo odprtín ter izvedbo ravne ozelenjene strehe.«

4.3.3 Obrazložitev objektivnih okoliščin

Navedena odstopanja od izvedbenih pogojev so pogojena z objektivnimi okoliščinami in omogočajo ustreznejšo izvedbo nadomestne gradnje stanovanjskega objekta.

Objektivna okoliščina, zaradi katere investicijska namera ne zadosti prostorsko izvedbenim pogojem glede oblikovanja stavb, izhaja iz:

- **fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine.**

Obravnavano območje zaznamujejo izrazito strm teren, omejene možnosti umestitve objekta zaradi reliefnih razmer ter potek regionalne ceste preko območja, ki vpliva na razporeditev in funkcionalnost obstoječega stavbnega zemljišča. Reliefne razmere so posebej zahtevne na severnem delu zemljišča, kjer se teren v razdalji približno 26 m od praga obstoječega stanovanjskega objekta dvigne za približno 12–16 m, kar predstavlja povprečni naklon 45–60 %. Takšna konfiguracija terena bistveno omejuje možnosti umestitve objekta po veljavnih PIP in narekuje prilagoditev tlorisa, etažnosti ter arhitekturnega oblikovanja. Zaradi navedenih prostorskih omejitev je za zagotovitev funkcionalne in arhitekturno ustrezne rešitve potrebna prilagoditev objekta dejanskim reliefnim razmeram.

Pomembno objektivno okoliščino predstavlja tudi načrtovana rekonstrukcija regionalne ceste R3-606/5703, s katero se razširi cestni svet ter uredijo utrjene brežine, odvodni jarki, mulde in drugi cestni elementi. Zaradi teh ureditev območje obstoječega stanovanjskega objekta deloma posega v prostor, potreben za rekonstrukcijo prometne infrastrukture, oziroma se bistveno zmanjša razpoložljiv funkcionalni prostor ob objektu. Investitor na te okoliščine ne more vplivati. Zato je umik nadomestnega objekta severneje objektivno potreben tako zaradi prilagoditve načrtovani prometni infrastrukturi kot zaradi zagotavljanja prometne in bivalne varnosti.

Obstoječa oblika in organizacija zemljišča zato ne omogočata optimalne umestitve nadomestnega stanovanjskega objekta ob hkratni zagotovitvi ustreznih zunanjih funkcionalnih površin in kakovostne prostorske ureditve.

Predlagana odstopanja omogočajo prilagoditev objekta konkretnim prostorskim značilnostim lokacije, predvsem izrazitim reliefnim razmeram, omejenim možnostim umestitve objekta ter zahtevam po zagotovitvi funkcionalne in arhitekturno ustrezne rešitve. Odstopanja se nanašajo na določitev podolgovatega tlorisa objekta brez predpisanega razmerja stranic, dopustitev večje širine objekta, etažnosti do (K)+P+2, izvedbo vkopane kletne etaže ter individualno arhitekturno oblikovanje objekta, vključno z oblikovanjem fasad, velikostjo in razporeditvijo odprtín ter izvedbo ravne ozelenjene strehe. Etažnost objekta se glede na veljavne prostorske izvedbene pogoje bistveno ne spreminja, saj je skladno z OPN dopustna etažnost E2 + M. Predlagano odstopanje omogoča izvedbo polne zgornje etaže namesto mansardne etaže ter izvedbo kletne etaže, ki je zaradi zahtevnega reliefa najmanj s treh strani vkopana v teren. Takšna rešitev omogoča boljšo prilagoditev objekta obstoječemu terenu, racionalnejšo organizacijo notranjih prostorov ter zmanjšanje vplivov na okoliški prostor.

Predlagano odstopanje glede dozidav omogoča večjo prilagodljivost pri oblikovanju objekta, pri čemer se opušča omejitev dodajanja pomožnih volumnov do največ 50 % bruto tlorisne površine osnovnega volumna. Morebitne dozidave se določajo izključno z največjim dopustnim faktorjem zazidanosti (FZ), ki skladno z določili OPN znaša 0,5, ter morajo biti glede na celovito arhitekturno zasnovo ustrezno vključene v objekt in prostor.

Izvedba ravne ozelenjene strehe predstavlja z vidika vključevanja objekta v prostor ustreznejšo rešitev, saj se objekt zaradi zelene strešne površine bolje prilagaja naravnemu okolju in zeleni podobi območja. Hkrati ravna ozelenjena streha zmanjšuje zaznavno višino objekta, izboljšuje njegovo prostorsko in krajinsko vključenost ter omogoča sodobno, vendar prostorsko prilagojeno arhitekturno rešitev.

Pravno podlago za predlagano odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v OPN predstavlja 1. alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3.

Glede na navedeno obstaja objektivna okoliščina, zaradi katere obravnavana investicijska namera ne zadosti v celoti prostorskim izvedbenim pogojem iz OPN. Objektivna okoliščina izhaja iz posebnih fizičnih lastnosti zemljišča, predvsem izrazito strmega terena, omejene funkcionalnosti obstoječega stavbnega zemljišča zaradi poteka regionalne ceste ter neustrezne prostorske organizacije zemljišč, na katere investitor ne more vplivati.

Z lokacijsko preveritvijo bo omogočena ustreznejša umestitev nadomestnega stanovanjskega objekta, ki bo prilagojen konkretnim prostorskim značilnostim lokacije. Predlagana odstopanja omogočajo funkcionalno ureditev objekta in zunanjih površin, hkrati pa zagotavljajo ohranitev značilnega vzorca posamične poselitve ter kakovostno vključitev objekta v širši prostor.

4.4 PODROBNA UTEMELJITEV DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNEGA ODSSTOPANJA

Utemeljitev dopustnosti individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev glede na četrti odstavek 136. člena ZUreP-3:

- Individualno odstopanje je dopustno, če ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.

Glede na predlog individualnih odstopanj od PIP bo na obravnavanem območju LP omogočena ustreznejša umestitev nadomestnega stanovanjskega objekta z dopolnilno dejavnostjo in kakovostnejša ureditev obstoječa posamične poselitve. Zaradi predlaganega odstopanja se ne bo spremenila namenska raba območja, določena z OPN.

Predlagana odstopanja omogočajo racionalnejšo rabo obstoječega stavbnega zemljišča, prilagoditev objekta konkretnim prostorskim značilnostim lokacije ter izboljšanje funkcionalnih in bivalnih pogojev. Predlagana ureditev ni v nasprotju z javnim interesom in sledi ciljem prostorskega razvoja občine, saj prispeva k ohranjanju in revitalizaciji obstoječe posamične poselitve.

- Se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.

Predlagana odstopanja od PIP ne spreminjajo namenske rabe območja, določene z OPN. Obravnavano območje se nahaja znotraj stavbnega zemljišča na območju posamične (razpršene) poselitve.

Z načrtovano nadomestno gradnjo stanovanjskega objekta se ohranja obstoječi poselitveni vzorec. Predlagana odstopanja glede oblikovanja objekta ne bodo vplivala na načrtovani videz območja, ne bodo poslabšala bivalnih razmer ter ne bodo povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.

Predlagana arhitekturna rešitev upošteva prostorske značilnosti območja, pri čemer ravna ozelenjena streha omogoča boljšo vključitev objekta v naravno okolje in zmanjšuje njegovo vizualno izpostavljenost. Nadomestni stanovanjski objekt z dopolnilno dejavnostjo bo oblikovno in prostorsko prilagojen značilnostim širšega območja posamične poselitve.

Predlagano odstopanje omogoča kakovostnejšo ureditev obstoječe domačije ter izboljšanje funkcionalnih in bivalnih pogojev, pri čemer se ohranjajo cilji prostorskega razvoja in značilna podoba krajine.

- Ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

Predlagana individualna odstopanja ne bodo zmanjšala možnosti pozidave sosednjih zemljišč. Obravnavano območje je umeščeno v območje posamične poselitve, pri čemer so okoliška zemljišča pretežno kmetijske rabe in niso namenjena nadaljnji stanovanjski pozidavi. Predlagana ureditev zato ne vpliva na možnosti pozidave sosednjih zemljišč oziroma ne omejuje njihove obstoječe ali načrtovane rabe.

- Ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Predlagana individualna odstopanja niso v nasprotju z veljavnimi pravnimi režimi na območju lokacijske preveritve. Obravnavano območje se nahaja znotraj ekološko pomembnega območja Korada–Kolovrat, vendar predlagana ureditev predstavlja nadomestno gradnjo znotraj območja obstoječe posamične poselitve in ne pomeni širjenja poselitve v nepozidan prostor.

Na območju lokacijske preveritve ni sprejetih državnih prostorskih izvedbenih aktov. Predlagana odstopanja upoštevajo značilnosti prostora ter varstvene usmeritve in ne povzročajo bistvenih vplivov na varovane značilnosti območja.

Glede na zgoraj navedeno so izpolnjeni vsi pogoji iz četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

5 PREDLOG SKLEPA LOKACIJSKE PREVERITVE

O POTRDTVITVI LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI IN INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV ZA PARCELE IN DELE PARCEL ŠT. 592, 593/3, 594/5, 594/6, 594/7, 593/5, 3566/1, 594/9, 594/8, 568/3, 568/4, 3567/15, VSE K.O. 2266 AJBA

1. člen

S tem sklepom se potrdi Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi in individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za parcele in dele parcel št. 592, 593/3, 594/5, 594/6, 594/7, 593/5, 3566/1, 594/9, 594/8, 568/3, 568/4, 3567/15, vse k.o. 2266 Ajba, ki ga je izdelalo podjetje PROJEKT d.d. Nova Gorica, Kidričeva ulica 9a, 5000 Nova Gorica, v juliju 2026, pod št. elaborata 15/26, Identifikacijska številka xxxx.

2. člen

- (1) Z lokacijsko preveritvijo se za namen izvajanja nadomestne gradnje, prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnega zemljišča posamične poselitve z namensko rabo prostora A – Površine razpršene poselitve. Predvidi se preoblikovanje in širitev stavbnega zemljišča na posamični poselitvi, ki je kot izvirno določeno v občinskem prostorskem načrtu Občine Kanal ob Soči (Uradni list RS, št. 98/12, 80/13, 76/14, 37/15, 82/15, 86/25 - v nadaljevanju OPN).
- (2) Na območju posamične poselitve se izvirno stavbno zemljišče preoblikuje tako, da se južno in vzhodno zmanjša v obsegu 545,05 m², severozahodno pa razširi v obsegu 725,90 m². Stavbno zemljišče izvirne enote se poveča za 180,85 m².
- (3) Natančna oblika ter velikost območja stavbnega zemljišča sta določeni v elaboratu lokacijske preveritve iz 1. člena tega sklepa in prikazano v grafičnem delu sklepa o lokacijski preveritvi.

3. člen

Z lokacijsko preveritvijo se na območju lokacijske preveritve za potrebe odstranitve obstoječega dotrajanega stanovanjskega objekta in izvedbe nadomestne gradnje stanovanjskega objekta z dopolnilno dejavnostjo dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v 81.b členu OPN za območja namenske rabe A – površine razpršene poselitve, in sicer:

- Objekt ima podolgovat tloris brez določenega razmerja stranic osnovnega stavbnega volumna;
- Objekt je lahko širši od 12 m;
- etažnost objekta je največ (K)+P+2;
- dopustna je izvedba kletne etaže (K), ki mora biti najmanj s treh strani vkopana v teren, pri čemer je lahko nad terenom vidna le fasada na strani uvoza v kletno etažo;
- oblikovanje objekta je lahko svojevrstno, vključno z oblikovanjem fasad, velikostjo in razporeditvijo okenskih odprtín ter izvedbo ravne ozelenjene strehe;
- osnovni stavbni volumen se lahko poveča do dopustnega faktorja zazidanosti (FZ), ki skladno z določili OPN, ki znaša 0,5.

Individualno odstopanje velja izključno za območje lokacijske preveritve, določeno s tem sklepom in Elaboratom lokacijske preveritve št. 15/26.

4. člen

Skladnost nameravanega posega na območju lokacijske preveritve se preverja na podlagi tega sklepa in na podlagi tekstualnega in grafičnega dela elaborata lokacijske preveritve iz 1. člena tega sklepa ter na podlagi mnenj nosilcev urejanja prostora k elaboratu lokacijske preveritve.

5. člen

Občina podatek o spremenjeni obliki in velikosti stavbnega zemljišča vnese v evidenco stavbnih zemljišč, ki jo vodi občina, ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN pa jo ustrezno prikaže v grafičnem prikazu namenske rabe prostora.

6. člen

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije. Lokacijska preveritev velja za čas, določen z veljavno prostorsko zakonodajo.

Številka:

Datum:

Župan

6 PODATKOVNI VIRI

- Zakon o urejanju prostora
(Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl.US, 75/25 in 14/26)
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Kanal ob Soči
(Uradni list RS, št. 98/12, 80/13, 76/14, 37/15, 82/15, 86/25)
- PISO Občine Kanal ob Soči
(<https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=lasko>)
- Prostorski informacijski sistem RS
(<https://eprostor.gov.si/javni/>)
- Portal e-Sodstvo
(<https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/index.html>)
- Atlas okolja
(http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso)
- GisKD pregledovalnik (kulturna dediščina)
(<https://geohub.gov.si/ghapp/giskd/>)
- Atlas voda
(<https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=f89cc3835fcd48b5a980343570e0b64e>)